

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering:  
17 februari 2022  
Agendanummer:  
Team: BV  
Zaaknr: 93647-2021

Onderwerp: Kredietaanvraag renovatie dak sporthal Molenbroek

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Op 15 oktober ll. hebben we u via een RIN geïnformeerd over de lekkages van het dak van sporthal Molenbroek. Daarin is aangegeven dat er een nader onderzoek nodig was naar het dak en dat de zonnepanelen zouden worden verwijderd.

Begin november ll. zijn de zonnepanelen van het dak gehaald en is het nadere onderzoek van het dak afgerond.

Uit het nadere onderzoek is gebleken dat het complete dak, inclusief dakbeschot en isolatie, vervangen dient te worden.

#### Beslispunten

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Een krediet van € 682.600 beschikbaar te stellen voor renovatie van het dak;</li><li>2. Hiervan € 89.600 te dekken uit SPUK-sport subsidie;</li><li>3. Het restant ad € 593.000 te activeren en de jaarlijkse kapitaallasten van rente en afschrijving van € 41.246 ten laste te brengen van het saldo van de begroting;</li><li>4. Hiertoe de 2e begrotingswijziging 2022 vast te stellen.</li></ol> |
|--|

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 27 januari 2022

#### Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

#### Beoogd effect

Om een veilige en gezonde sportomgeving te borgen voor de gebruikers van de sporthal en om verdere schade te voorkomen.

#### Duurzaamheid

Bij de renovatie van het dak wordt ook het isolatiepakket vervangen. Het bouwbesluit stelt dat bij renovatie de isolatiewaarde moet voldoen aan de nu geldende normen. Dit betekent dat het isolatiepakket moet worden aangepast. Dit wordt meegenomen in de renovatie van het dak.

## **Argumenten**

### *1.1 Waarom nu al vervangen?*

In 2017 zijn de toen aanwezige asbesthoudende golfplaten vervangen door niet asbesthoudende golfplaten. Destijds is besloten om de daaronder liggende isolatie en dakbeschot niet te vervangen in het licht van de discussie omtrent zwembad / sporthal en de daarmee samenhangende renovatie van de sporthal.

Het dak van hal 2 vormde geen onderdeel van de renovatie. Met herstel van hemelwater afvoeren en enkele kleine dak reparaties was voorzien dat de bestaande incidentele lekkages verholpen zouden zijn, en daardoor was renovatie van het dak ook niet nodig. Achteraf lijken de zonnepanelen juist een rol te hebben in het verergeren van lekkages. Vandaar dat nu wordt voorgesteld om het dak alsnog te renoveren.

### *1.2 Preventief onderhoud*

Voorafgaand aan de renovatie is geconstateerd dat de hemelwaterafvoeren op diverse punten rondom Sporthallen Molenbroek vervangen of gerepareerd dienden te worden. Dit was zeker het geval bij de hemelwaterafvoeren van hal 2. Geconstateerd werd dat daarnaast sprake was van flinke vervuiling door o.a. bladophoping. Voornamelijk de bomen aan de zijde van het voetbalveldje veroorzaken de bladoverlast. De sporthalbeheerders hebben geen (schoonmaak)taken aan de buitenzijde (gebouw- en eigenaarstaken) van de sporthal. Gebouwenbeheer heeft tijdens de renovatie opdracht gegeven de goten te laten reinigen. De frequentie op jaarbasis is met de kennis van nu tot op het moment van renovatie onvoldoende geweest om, met name in de herfst- en winterperiode, de hoeveelheid bladafval en verstopping van hemelwaterafvoeren daardoor te voorkomen. Aangenomen werd dat met nieuwe hemelwaterafvoeren, schone goten en een flinke snoeibeurt van de bomen die problematiek in de toekomst kon worden voorkomen. Nu er toch sprake is van (risico's op) verstoppingen zal aan een bedrijf opdracht worden verstrekt jaarlijks een en ander te controleren en waar nodig schoon te maken.

### *1.3 Golfplaten niet geschikt voor huidige toepassing*

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur, blijkt dat de huidige golfplaten niet geschikt zijn voor de huidige toepassing. In de praktijk sluiten de platen onderling niet goed aan, waardoor er lekkages optreden.

Geadviseerd is om het huidige dak en het dakbeschot te verwijderen en te vervangen door een nieuw dak. Het heeft de voorkeur om het nieuwe dak uit te voeren in EPDM omdat een EPDM dak een volledig waterdichte laag vormt. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is terug te vinden in de bijlagen.

Er is bekeken of er andere uitvoeringsmogelijkheden zijn, naast het geadviseerde EPDM. Wij stellen voor de renovatie grondig aan te pakken omdat de tot nu toe toegepaste maatregelen slecht uitpakken. Daarnaast is de exploitatie gebaseerd op BENG-normen waardoor het van belang is dat de zonnepanelen teruggeplaatst kunnen worden. Anders zal de exploitatie in de toekomst onder druk komen te staan. Op het nieuwe dak van EPDM kunnen alle zonnepanelen terug geplaatst worden.

### *1.4 Hoogte krediet*

In samenwerking met een dak specialist is er medio december II. een kostenraming opgesteld van ca € 485.000,- excl. BTW voor de renovatie van het dak. De kostenraming betreft dus géén offerte en zou bij de aanbesteding hoger/lager uit kunnen vallen. Daarom wordt er nu op voorhand rekening gehouden met nog een extra prijsstijging van 5%.

Ook zal de schade aan het interieur hersteld moeten worden en de zonnepanelen teruggeplaatst. Er wordt een uitgavenkrediet aangevraagd van € 682.600,- incl. BTW (btw is een kostenpost).

## Prijsopbouw

Kostenraming Dakrenovatie			
Stut- en sloopwerk	€ 67.616		
Houten dakconstructie, goot en isolatie	€ 286.322		
Steiger- en stelwerk	€ 35.118		
EPDM dakafwerking	€ 63.437		
Bouwplaats kosten	€ 23.800		
Stelpost en diverse	€ 6.440		
Veiligheid en verzekering	€ 2.106	+	
	€ 484.839		
5% opslag prijsstijgingen	€ 24.242		
		€ 509.081	
Demontage en Herplaatsen zonnepanelen		€ 35.040	
Herstel afwerking zaal, stelpost		€ 20.000	+
subtotaal		€ 564.121	
21% BTW		€ 118.465	+
Totaal incl. BTW		€ 682.587	

### *1.5 Aansprakelijkheidstelling*

Naast het traject voor vervanging van het dak zal worden getracht om de schade van de lekkage te verhalen. De doorlooptijd van een dergelijk traject is echter lang. Wachten op uitsluitel in dat traject zou te veel hinder veroorzaken voor de gebruikers van de sporthal en de kansen op gevolgschade verhogen.

2.1 Er wordt bij het krediet rekening gehouden met inkomsten vanuit de Regeling 'specifieke uitkering stimulering sport' (SPUK) van € 89.600.

Sinds 2019 kunnen gemeenten de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren, kunnen gemeenten sindsdien gebruikmaken van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport. In de berekening is conform uitgangspunten bij de begroting rekening gehouden met een uitkering van 13,125% SPUK ( $\frac{3}{4}$  x volledige SPUK percentage van 17,5%) over de uitgaven van € 682.600.

### *3.1 Geen dekking in Beheerplan onderhoud gebouwen*

Op 11 november II. is het nieuwe beheerplan onderhoud gebouwen vastgesteld. Mede gezien de doorlooptijd bij dergelijke plannen was bij het opstellen van dat plan nog niet bekend dat er na de renovatie nog een grote investering gedaan moest worden bij Sporthal Molenbroek. Binnen het beheerplan onderhoud gebouwen bestaat dus geen ruimte om de kosten uit te dekken.

## **Kanttelingen**

### **Vervallen "oude" regelgeving**

--

## **Financiën**

De investering kan niet binnen de begroting 2022 worden uitgevoerd. De investering is zoals aangegeven niet opgenomen in beheerplan gebouwen 2022. De kapitaallasten van € 41.246 (dalend) per jaar komen daarmee ten laste van het meerjarig begrotingssaldo 2022-2025. De meerjarenbegroting wordt hiervoor middels de bijgevoegde 2<sup>e</sup> begrotingswijziging 2022 aangepast.

Daarin wordt een krediet van € 682.600 beschikbaar gesteld voor renovatie van het dak. Dit is het geraamde uitgavenbedrag inclusief de kostenverhogende btw. Hiervan wordt € 89.600 betaald uit de aan te vragen SPUK-sport subsidie. Het restant van € 593.000 wordt geactiveerd en afgeschreven over de duur van 20 (dakafwerking) en 25 jaar (renovatie onderbouw dak). De hieruit volgende kapitaallasten (afschrijving en rente) bedragen € 41.246 per jaar.

<u>Investeringskrediet:</u>	
Totaal onderbouw en dakafwerking	€ 682.600
Spuk-sport uitkering (subs.)	€ -89.600
Netto investering (activeren)	€ 593.000
<u>Kapitaallasten netto investering</u>	
(afschrijving en rente, dalend)	€ 41.246

### **Communicatie**

De gebruikers van de sporthal worden geïnformeerd over de stappen welke worden doorlopen. Zij zullen worden geïnformeerd wanneer er besluiten worden voorgelegd en er zal afstemming plaatsvinden ten aanzien van de planning en uitvoering, met het doel de overlast tot het minimum te beperken.

### **Uitvoering**

Na toekennen van het krediet zal een aanbesteding volgen. Het werk zal naar verwachting in het voorjaar/zomer van 2022 worden uitgevoerd.

### **Bijlagen**

1. Inspectierapport Golfplaten dak Sporthal Molenbroek

### **Ter inzage gelegde stukken**

1. Inspectierapport Golfplaten dak Sporthal Molenbroek

Gemert, 4 januari 2022

het college van burgemeester en wethouders,  
De burgemeester,

De secretaris,

M.S. van Veen

G.A.G.H. Wouters